

## Politische Ziele gegen Bodenversiegelung versus Taten

Am 20. November 2020 stellte Wiens Bürgermeister die Strategie „Klimamusterstadt Wien – bis 2040 CO2 neutral“ vor<sup>1</sup>. Bereits im Jänner 2020 legte die SPÖ ein aus 50 Maßnahmen bestehendes Paket vor, um Wien zur Klimamusterstadt zu machen. Diesem zufolge soll der Grünraumanteil bis 2050 noch immer mehr als 50% ausmachen<sup>2</sup>. In ihrem Beitrag auf Facebook vom 12. Jänner 2021 kritisiert die Stadträtin Ulli Sima unserer Meinung nach zu Recht, dass täglich 13 Hektar Grün- und Ackerland in Österreich verbaut werden. Sie will daher die Nachnutzung von „brown fields“ (z.B. alte Bahnhofsareale oder Industriegründen) forcieren. Auch die Bundesregierung setzt sich mit dem aktuellen Regierungsprogramm ehrgeizige Ziele zur Eindämmung der Bodenversiegelung: Vorrang von Nachverdichtung und Überbauung vor Versiegelung grüner Wiesen, Förderung von flächenoptimierten Bauweisen bei Neubauten, österreichweite Bodenschutzstrategie für sparsameren Flächenverbrauch, Flächenverbrauch von netto 2,5 ha/Tag bis 2030 und mittelfristig zusätzliche Bodenversiegelung durch Entsiegelung von entsprechenden Flächen kompensieren<sup>3</sup>.

Daher ist es an der Zeit, die Wiener Stadtpolitik und die Bundespolitik zu diesen Zielsetzungen in die Pflicht zu nehmen und veraltete Leitbilder für so genannte Stadtentwicklungs- oder Zielgebiete zu überarbeiten, sodass Wohnbauprojekte „auf der grünen Wiese“ nicht weiterverfolgt werden. Aktuell sind solche etwa für Donauefeld, Rothneusiedl oder Oberlaa geplant. Laut dem Leitbild für das Donauefeld sollen von diesem 60 ha großen Gebiet mit besonders hochwertigem Ackerboden und außergewöhnlicher Artenvielfalt 46 ha mit 6.000 Wohneinheiten versiegelt werden<sup>4</sup>. Der Großteil des Donauefelds ist derzeit mit einer Bausperre belegt<sup>5</sup>. 7,14 der 60 ha waren bereits 2017 als Bauland gewidmet worden (Planungsteil 1, entlang der Dückegasse<sup>6</sup>), jedoch ohne konkrete Bebauungsbestimmungen (Bauhöhe, Dichte, etc.). Anfang März 2021 erhielten dort drei Bauprojekte eine Ausnahmegenehmigung durch den zuständigen Ausschuss im Wiener Gemeinderat<sup>7</sup>.

## Leerstand: die große, aber lohnende „Unbekannte“

Schätzungen des Umweltbundesamts aus dem Jahr 2017 zufolge beläuft sich die verbaute, nicht genutzte Fläche in Österreich auf gesamt 40.000 ha<sup>8</sup>. Verlässliche Daten über den aktuellen Leerstand gibt es indes nicht. Leerstand am Wohnungsmarkt entsteht laut Mara Verlic von der Abteilung Kommunalpolitik der AK Wien unter anderem, weil Wohnungen als Anlageprodukte gekauft werden,

---

<sup>1</sup> Vgl. Dr. Michael Ludwig, Klimamusterstadt Wien – bis 2040 CO2 neutral, Online: <https://www.michael-ludwig.wien/aktuelles/perspektiven/klimamusterstadt-wien-bis-2040-co2-neutral/> (abgerufen am 08.03.2021)

<sup>2</sup> Vgl. SPÖ Wien, Klimamusterstadt Wien. 50 konkrete Maßnahmen zum Klimaschutz, S. 30, Online: <https://www.spoe.wien/wp-content/uploads/sites/943/2020/02/3.Auflage-Wien-CO2-Neutral-2020.pdf> (abgerufen am 08.03.2021)

<sup>3</sup> Vgl. Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020–2024, Wien 2020, S. 32 u. 104

<sup>4</sup> Vgl. Stadt Wien, Leitbild - Zielgebiet Donauefeld; Online: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/donauefeld/leitbild.html> (abgerufen am 05.03.2021)

<sup>5</sup> Vgl. Stadt Wien, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Online: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> (abgerufen am 08.03.2021)

<sup>6</sup> Vgl. IBA Wien, Quartier "An der Schanze"; Online: <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/donauefeld> (abgerufen am 08.03.2021)

<sup>7</sup> Vgl. DFZ21, Donauefeld: ‚Bausperre‘ aufgehoben – drei neue Projekte, Artikel vom 02.03.2021; Online: <https://www.dfz21.at/dfz/donauefeld-bausperre-aufgehoben-drei-neue-projekte/> (abgerufen am 08.03.2021)

<sup>8</sup> Vgl. Umweltbundesamt, Bodenverbrauch gefährdet Lebensgrundlage der nächsten Generationen, Pressemitteilung vom 12.06.2017; Online: <https://www.umweltbundesamt.at/aktuelles/presse/news2017/news-170612> (abgerufen am 08.03.2021)

die nicht zum Wohnen, sondern der Spekulation dienen<sup>9</sup>. Etwa 128.000 Ergebnisse zur Anfrage „Vorsorgewohnungen kaufen Wien“ wirft die Internetsuchmaschine Google aus<sup>10</sup>. Laut Michael Pisecky, Fachverbandsobmann der Wiener Immobilien- und Vermögenstreuhänder zeichnet sich in Wien allmählich ein Überhang des Wohnungsangebots gegenüber der Nachfrage ab. Zitat: „Wir werden in Wien ein paar Wohnungen zu viel haben“<sup>11</sup>. Der Angebotsüberhang wird sich auch bei Büroflächen in Wien sehr stark bemerkbar machen. Einige Unternehmen setzen voraussichtlich das coronabedingt eingeführte Homeoffice im Regelbetrieb fort, wodurch der Bedarf an Büros sinken wird. Eine Nachnutzung der Büros für Wohnzwecke wird daher Sinn machen.

Selbst Gemeindewohnungen der Stadt Wien sind vom Leerstand betroffen. Im Jahr 2018 standen laut Rechnungshof 7.689 Wohnungen leer. Laut der zuständigen Stadträtin Kathrin Gaál standen zum Stichtag 31. Dezember 2020 6.561 Wohnungen im Status „Instandsetzung“ und „frei zur Vergabe“, 575 Wohnungen davon in Floridsdorf<sup>12</sup>. Im Jänner 2021 empfahl der Rechnungshof der Stadt Wien die Zahl der leerstehenden Wohnungen auf 4.000 zu reduzieren<sup>13</sup>. Außerdem monierten die Prüfer\_innen des Rechnungshofs, dass die Stadt Wien bisher nur in zwei Fällen gegen Kurzzeitvermietungen in Gemeindebauten vorging, obwohl laut Bauordnung seit Ende 2018 die gewerbliche Nutzung einer Wohnung in einer Wohnzone für kurzfristige Beherbergungszwecke untersagt ist<sup>14</sup>. Alleine deswegen kann davon ausgegangen werden, dass der effektive Leerstand weit über die vom Rechnungshof bzw. von der Stadträtin Gaál genannten Zahlen hinausgeht. Eine sofortige Leerstandsanalyse ist daher dringend erforderlich, die neben unzulässigen Kurzzeitvermietungen auch anderen möglichen Formen des Leerstands in Gemeindewohnungen gezielt nachgeht - beispielsweise:

- dem „Aufbewahren“ unbewohnter Gemeindewohnungen für eine spätere Weitergabe an nahe Angehörige oder
- den Personen mit Meldeadresse in Gemeindebauten, deren Lebensmittelpunkt sich die meiste Zeit eines Jahres nachweislich an einer anderen Wohnadresse befindet (=hauptsächliche Nutzung eines Zweitwohnsitzes).

Denn wenn aktuell ein hoher Bedarf an Wohnungen besteht, dann kann er durch Neubelegung nicht genutzter Wohnungen oder Geschäftslokale in bestehenden Gemeindebauten schneller gedeckt werden als durch klimaschädliche Versiegelung von Acker- und Grünland.

Als Indizien für einen Leerstand bieten sich verhältnismäßig geringer Wasser-/Energieverbrauch oder kein behördlich gemeldeter (Haupt-)Wohnsitz auf einer bestimmten Adresse an.

---

<sup>9</sup> Vgl. Der Standard, Leerstandsabgaben, Gesetzesänderungen: Was tun gegen Wohnungsleerstand?, Artikel von Franziska Zoidl vom 26.05.2020; Online:

<https://www.derstandard.at/story/2000117609499/leerstandsabgaben-gesetzesanderungen-was-tun-gegen-wohnungsleerstand> (abgerufen am 08.03.2021)

<sup>10</sup> Vgl. Suchmaschine Google; Online [vorsorgewohnungen kaufen wien - Google Suche](https://www.google.com/search?q=vorsorgewohnungen+kaufen+wien) (abgerufen am 08.03.2021)

<sup>11</sup> Vgl. Kurier, Wohnungsbau in Wien: "Laufen Gefahr, Überangebot zu produzieren", Artikel von Ulla Grünbacher vom 17.02.2021; Online: [https://kurier.at/wirtschaft/immobiz/wohnungsbau-in-wien-laufen-gefahr-ueberangebot-zu-produzieren/401188633?utm\\_term=Autofeed&utm\\_medium=Social&tpcc=facebookpost&utm\\_source=Facebook&fbclid=IwAR0pLEi7F4PbW7m6ZvTLzdKtqM2PXMhWYXWx76t8fx1hhEbCvRIFZ\\_SJllo#Echobox=1613536188](https://kurier.at/wirtschaft/immobiz/wohnungsbau-in-wien-laufen-gefahr-ueberangebot-zu-produzieren/401188633?utm_term=Autofeed&utm_medium=Social&tpcc=facebookpost&utm_source=Facebook&fbclid=IwAR0pLEi7F4PbW7m6ZvTLzdKtqM2PXMhWYXWx76t8fx1hhEbCvRIFZ_SJllo#Echobox=1613536188) (abgerufen am 08.03.2021)

<sup>12</sup> Anfragebeantwortung Stadträtin Kathrin Gaál vom 10.02.2021; Online: <https://www.dropbox.com/sh/vouc9f9cckkn2nv/AADIG0gVUuXv-pIVGAsinFvRa?dl=0> (abgerufen am 08.03.2021)

<sup>13</sup> Vgl. Der Rechnungshof, Wohnbau in Wien. Bericht des Rechnungshofes, Wien 2021, S. 11

<sup>14</sup> Vgl. ebd., S. 10

## Bodenversiegelung durch Abgabenreform eindämmen

Firmenpleiten und hohe Arbeitslosenzahlen infolge der Coronakrise werden aller Voraussicht nach den Druck zur Änderung des österreichischen Steuermix erhöhen. Einsparungen bei öffentlichen Leistungen in den Bereichen Bildung, Soziales, Verkehr, Gesundheit oder etwa Sicherheit als Reaktion auf sinkende Abgabeneinnahmen werden schwer durchsetzbar sein. Diese würden den sozialen Frieden in der ohnehin schon angespannten Situation nochmals verschärfen. Die Europäische Kommission kritisiert Österreich seit Jahren dafür, den Faktor Arbeit sehr hoch durch Steuern zu belasten und wachstumsfreundliche Einnahmequellen - insbesondere vermögens- und umweltbezogene Steuern de facto ungenutzt zu lassen. Zitat Europäische Kommission: „So haben sich insbesondere periodische Immobiliensteuern als relativ wachstumsfreundlich und progressiv erwiesen und sollten keinesfalls übersehen werden, wenn es darum geht, Steuereinnahmen für die Sanierung der öffentlichen Finanzen zu generieren“<sup>15</sup>. Auch die OECD bemängelt den geringen Anteil der Grund- und Vermögenssteuern am gesamten Steueraufkommen. Österreich gehört neben Estland, Tschechien, Litauen, Slowenien und der Slowakei zu jenen Ländern, in denen die Steuern auf Vermögenswerte 2018 weniger als 2% des Bruttoinlandsprodukts ausmachten<sup>16</sup>.

Reformbestrebungen im Abgabewesen wurden zwar bisher von der Politik noch nicht angegangen, obwohl das aktuelle Regierungsprogramm diese vorsieht. Zitat: „Die Bundesregierung ändert die Steuer- und Abgabenstruktur. Ziele sind: eine Entlastung der Menschen, eine Senkung der Steuer- und Abgabenquote, eine ökologisch-soziale Reform mit Lenkungseffekten zur erfolgreichen Bekämpfung des Klimawandels sowie der Erhalt und Ausbau von Innovationskraft, Nachhaltigkeit und Wettbewerbsfähigkeit der österreichischen Wirtschaft“<sup>17</sup>. Wahrscheinlich wurden sie deswegen noch nicht angegangen, da mächtige und vermögende Menschen am Status Quo festhalten möchten.

Womit lässt sich diese Interessensgruppe von einer Abgabenreform zu überzeugen? Eine Möglichkeit wäre, wenn das Abgaberecht zwischen nicht spekulativen und spekulativen Einkünften unterscheidet und nicht spekulative Einkünfte einer geringeren Besteuerung unterliegen. Damit sollte auch Leerstand von Bauten – sei es aus Bequemlichkeit oder zu Spekulationszwecken - wirtschaftlich unattraktiv werden. Im Gegenzug könnte es finanzielle Anreize geben, damit potenziell für Wohnzwecke nutzbare Objekte am Immobilienmarkt angeboten werden. Einige Beispiele: Abrissprämien für nicht denkmalgeschützte, aber baufällige Immobilien; Zuschüsse für die Überbauung eingeschobiger Gewerbeflächen zu Wohnzwecken.

Flankierend wären verschärfte Regelungen zum Schutz von Vermieter\_innen vor Mietnomad\_innen zu überprüfen, wobei alleine eine Beschleunigung der Verfahren die Rechtssicherheit markant erhöhen würde. Viele potenzielle Vermieter\_innen lassen aufgrund der rechtlich unbefriedigenden Situation Objekte lieber leer stehen als sie zu vermieten oder zu verpachten. Zu überlegen wären auch Einschränkungen des Eigentumsrechts bei jahrelang leerstehenden Bauobjekten ab einer bestimmten Größe, wie sie in einigen Regionen und Städten Europas schon jetzt praktiziert werden<sup>18</sup>.

---

<sup>15</sup> Vgl. Europäische Kommission, COM (2020) 520 final, Empfehlung für eine Empfehlung des Rates zum nationalen Reformprogramm Österreichs 2020 mit einer Stellungnahme des Rates zum Stabilitätsprogramm 2020, Brüssel, 20.05.2020, S. 5; Online: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=CELEX:52020DC0520&from=EN> (abgerufen am 08.03.2021)

<sup>16</sup> Vgl. OECD, Revenue Statistics 2020. Tax revenue trends in the OECD, 2020, S. 11

<sup>17</sup> Vgl. Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020–2024, Wien 2020, S. 50

<sup>18</sup> Siehe Kapitel „Best Practices zur Eindämmung des Leerstands in Regionen der EU“

## Best Practices zur Eindämmung des Leerstands in Regionen der EU

Einige Regionen oder Städte innerhalb der EU haben bereits das Potenzial leerstehender Wohnungen erkannt und setzen Anreize oder Sanktionen ein, um den Leerstand einzudämmen. Gemeinden Kataloniens können seit 2016 Wohnungen, welche länger als zwei Jahre leer stehen, enteignen. Die katalonische Hauptstadt Barcelona kann aufgrund eines Dekrets aus dem Jahr 2019 Wohnungen gegen Abfindung des halben Marktpreises enteignen und selbst weitervermieten<sup>19</sup>.

Seit 1999 besteuern einige große Städte Frankreichs Leerstand. Infolge der Steuer verringerte sich die Leerstandrate zwischen 1997 und 2001 um 13 Prozent. Den stärksten Effekt hatte die Steuer auf langfristige Leerstände<sup>20</sup>.

Die belgische Stadt Brügge hebt seit rund 11 Jahren eine Leerstandsteuer ein, wenn ein Gebäude oder eine Wohnung mehr als 12 Monate im Leerstandregister gemeldet ist. Ins Leerstandregister werden jene Immobilien eingetragen, die ein Jahr hindurch nicht bewohnt wurden. Je nach Dauer des Leerstands beträgt die Abgabe bis zu EUR 6.000 pro Jahr. Auch die niederländische Hauptstadt Amsterdam führt ein Leerstandregister, in das Wohnobjekte bereits nach einer Leerstanddauer von mehr als 6 Monate eingetragen werden. Wenn eine einvernehmlich zwischen Stadt und den Eigentümer\_innen leerstehender Wohnobjekte gefundene Lösung nicht umgesetzt wird, hat die Stadt nach einem Jahr das Recht, eine/n Mieter\_in für dieses Wohnobjekt zu nominieren<sup>21</sup>.

## Ernährungssicherheit als weiteres Argument gegen Bodenversiegelung

Der Artikel „Bodenlos“ in der Profil-Ausgabe Nr. 9/52. Jg. schneidet an mehreren Stellen die negativen Folgen einer fortschreitenden Bodenversiegelung für die Ernährungssicherheit an. Das Mailänder Abkommen über städtische Ernährungspolitik (=Milan Urban Food Policy Pact), welches die Stadt Wien gemeinsam mit weiteren 210 Städten weltweit unterzeichnete, stellt ein weiteres Druckmittel dar, um die Wiener Stadtpolitik von der Versiegelung kostbaren Grün- und Ackerlands abzuhalten. Damit verpflichtet sich Wien, die umweltfreundliche, sozial und wirtschaftlich nachhaltige Ernährung ihrer Bürger\_Innen zu fördern, die Lebensmittel klimaschonend zu produzieren, die Biodiversität zu fördern und möglichst wenig Müll zu hinterlassen. Während zahlreiche Signatarstädte bereits ihre Projekte zur Umsetzung des Abkommens meldeten, bleiben jene der Stadt Wien bis dato aus. Zitat auf der Website von Milan Urban Food Policy Pact: „No practice found“<sup>22</sup>.

Handlungsbedarf geht auch von der Smart City Wien Rahmenstrategie 2019-2050 aus, laut der Wien ein nachhaltiges Ernährungssystem fördert und die Lebensmittelversorgung in hohem Maße aus der Stadt und der Region, bevorzugt durch Biobetriebe, erfolgen soll<sup>23</sup>.

---

<sup>19</sup> Vgl. Berliner Morgenpost, Barcelona: Stadt plant Enteignungen für günstigen Wohnraum, Artikel von Tobias Eßer vom 12.01.2021; Online: <https://www.morgenpost.de/vermischtes/article231312348/Barcelona-plant-Enteignungen-bei-Leerstand-fuer-guenstigen-Wohnraum.html> (abgerufen am 08.03.2021)

<sup>20</sup> Vgl. Moment, Wohnen: Wie Frankreich es geschafft hat, den Leerstand zu verringern, Artikel von Lisa Wölfl vom 29.06.2020; Online: <https://www.moment.at/story/wohnen-wie-frankreich-es-geschafft-hat-den-leerstand-zu-verringern> (abgerufen am 08.03.2021)

<sup>21</sup> Vgl. Der Standard, Leerstandsabgaben, Gesetzesänderungen: Was tun gegen Wohnungsleerstand?, Artikel von Franziska Zoidl vom 26.05.2020; Online: <https://www.derstandard.at/story/2000117609499/leerstandsabgaben-gesetzesanderungen-was-tun-gegen-wohnungsleerstand> (abgerufen am 08.03.2021)

<sup>22</sup> Vgl. Milan Urban Food Policy Pact, Milan Pact Awards Practices; Online: <https://www.milanurbanfoodpolicypact.org/#> (abgerufen am 08.03.2021)

<sup>23</sup> Vgl. Stadt Wien; Smart City Wien Rahmenstrategie 2019–2050. Die Wiener Strategie für eine nachhaltige Entwicklung; Online: <https://smartcity.wien.gv.at/wp-content/uploads/sites/3/2019/10/Smart-City-Wien-Rahmenstrategie-2019-2050.pdf> (abgerufen am 08.03.2021)

Die Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit (AGES) prognostiziert die durch den Klimawandel bedingten Ernteeinbrüche im Marchfeld bis 2050 mit 50%. Österreichs Ernährungssicherheit wird dann nicht mehr gegeben sein. Zitat AGES: „Es ist davon auszugehen, dass bei den meisten derzeit bedeutenden Feldfrüchten nach 2030 keine Autarkie mehr gewährleistet werden kann, selbst wenn alle derzeit verfügbaren Bodenressourcen in der Produktion verbleiben“<sup>24</sup>. Gerade die COVID-Krise zeigt, welche wichtige Stütze regionaler Lebensmittelanbau für die Ernährungssicherheit Österreichs ist! Nur mehr 8% gibt es davon in Österreich, das Donaufeld zählt dazu<sup>25</sup>! Diese hochfruchtbaren Böden Österreichs sollen daher für die nächsten Generationen bewahrt und per Gesetz zur Sicherung unserer Ernährungssouveränität geschützt werden!

---

<sup>24</sup> Vgl. AGES, AGES erforscht klimafitte Böden; Online <https://www.ages.at/service/service-presse/pressemeldungen/ages-erforscht-klimafitte-boeden/> (abgerufen am 08.03.2021)

<sup>25</sup> Vgl. Freies Donaufeld, fruchtbarster Schwemmland-Ackerboden, Online: <https://www.freiesdonaufeld.at/> (abgerufen am 08.03.2021)